



Ayuntamiento
de Jerez

8L2LB240Z500DA6

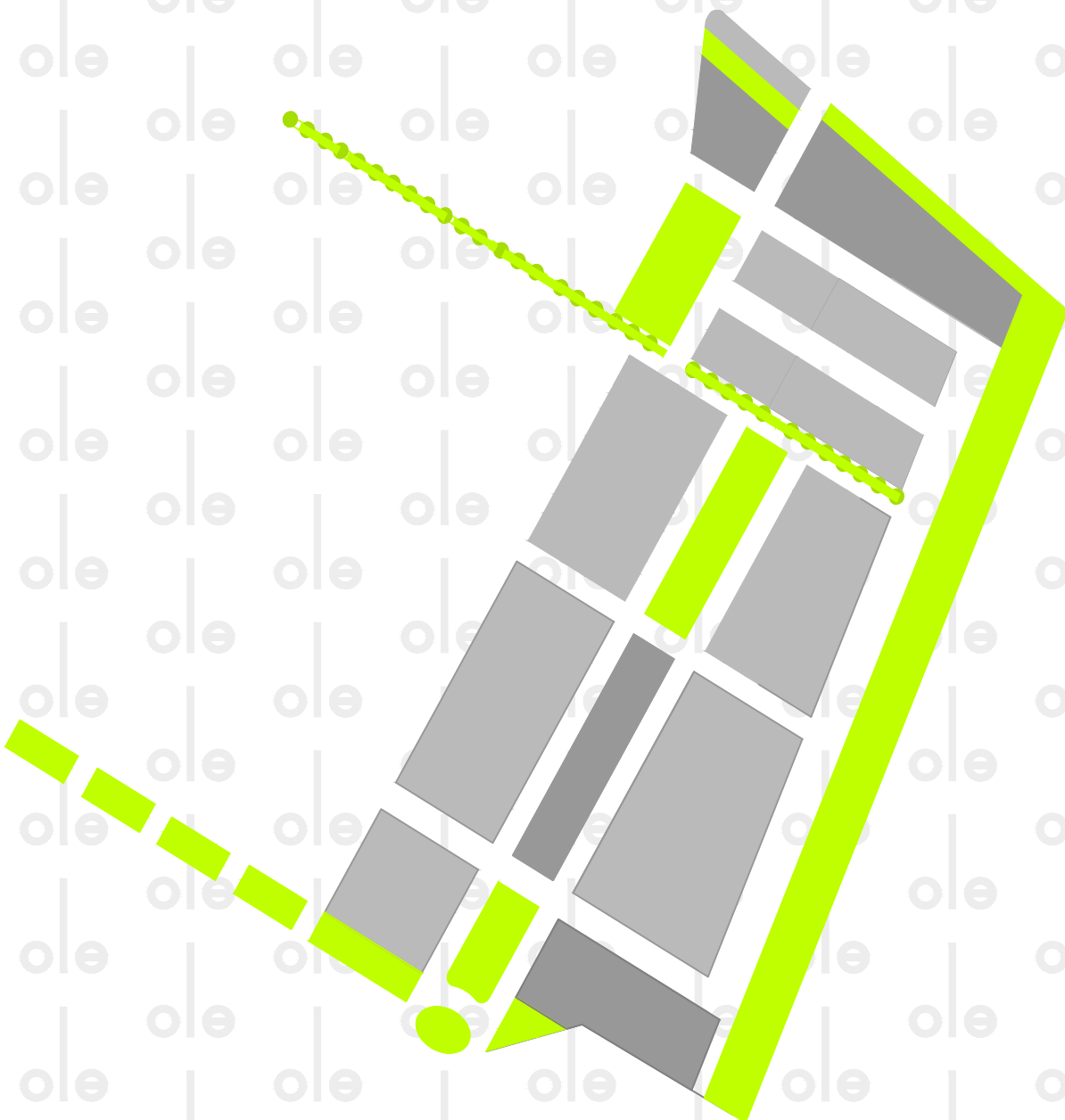
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno en sesión
Ordinaria de 28 de abril de
2022, al Particular 4 del
Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno
Local

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 06/05/2022





8L2LB240Z500DA6

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno en sesión
Ordinaria de 28 de abril de
2022, al Particular 4 del
Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno
Local

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 06/05/2022

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN

2. EMPLAZAMIENTO, LÍMITES Y SUPERFICIES

3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

5. LA ORDENACIÓN PROYECTADA

6. JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

7. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL

8. PLAN DE ETAPAS

9. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

10. PLANOS DE ORDENACIÓN

PO.01 ORDENACIÓN GENERAL. CALIFICACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PO.06 PLAN DE ETAPAS



8L2LB240Z500DA6
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de abril de 2022, al Particular 4 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 06/05/2022

1. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN

El presente documento es redactado a iniciativa privada, siendo el Objeto del mismo la Ordenación Pormenorizada de un Sector de Suelo Urbanizable sectorizado clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera aprobado definitivamente en 2009, y se desarrolla de acuerdo con lo dispuesto en el art. 13 de la LOUA. El proceso de puesta en carga de los suelos denominados Sector Guadalcaçín I, cumple las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera aprobado definitivamente en 2009, garantizando su adecuada inserción en el modelo territorial y satisfaciendo la necesidad inmediata del municipio de contar cuanto antes, con un nuevo Suelo Residencial con destino a Vivienda de renta libre y Protegida. El 8 de febrero de 2018 y registro general de entrada en el Ayuntamiento de Jerez, número 19273, se recibió comunicación de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Cádiz, remitiendo el Informe Ambiental Estratégico del Plan Parcial de Ordenación del Sector "Guadalcaçín I", conforme a lo previsto en la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015 de 29 de diciembre, comunicándose el Ayuntamiento a los promotores del Plan Parcial el 19 de febrero de 2018, resolviendo:

Que el PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "GUADALCACÍN 1", en el término municipal de JEREZ DE LA FRONTERA, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores". Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Jerez de la frontera, en sesión Ordinaria, celebrada el día 8 de octubre de 2020, se aprobó con carácter inicial, el Documento del Plan Parcial del Sector Guadalcaçín I del suelo urbanizable sectorizado del PGOU de Jerez de la Frontera, fue sometido a exposición pública por el plazo de 1 mes, no habiéndose recibido ninguna alegación.

2. EMPLAZAMIENTO, LÍMITES Y SUPERFICIES

La actuación se emplaza en un sector situado al noreste de Jerez de la Frontera, colindante con el suelo urbano de Guadalcaçín, en el límite de la carretera nacional N-349. Linda en la parte Este con la mencionada carretera, por el Oeste con las Avenidas Guadalquivir y Viviendas Covide y con la Calle Álamo del núcleo urbano de Guadalcaçín, por el Sur con la Avenida Nueva Jarilla y por el Norte con camino existente. El mencionado sector, objeto de estudio, engloba una extensión de terreno de 140.041,10 m² de superficie.



3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

El Plan Parcial del Sector SUS-SECTOR "GUADALCACÍN I'", desarrolla las determinaciones detalladas en la ficha Urbanística del Sector, con la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado:



8L2LB240Z500DA6
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de abril de 2022, al Particular 4 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 06/05/2022

SECTOR GUADALCACÍN I

Situada al este del núcleo de Guadalcaçín ocupa los terrenos existentes entre dicho núcleo y la variante norte. Limita al Noroeste con el suelo urbano consolidado de Guadalcaçín, al Noreste con el Área de SUNS de Guadalcaçín, al sureste con la variante norte del Núcleo Principal de Jerez, y al suroeste con el suelo urbano consolidado de Guadalcaçín y con Caulina.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	146.231 m ²	Superficie de suelo con aprovechamiento:	146.231 m ²
		Superficie de suelo público asociado:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4000 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO (30,00% s/res)	14.916 m ²
Máxima edificabilidad:	58.492 m ²	Densidad máxima (viviendas/ha):	34
Máxima edificabilidad residencial:	49.719 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	497 / 165
Área de Reparto:	SUS - 1.1	Aprovechamiento medio:	0,3300
Coefficiente Subzonal:	0,9187	Aprovechamiento objetivo en subzona:	55.895 UA
Coefficiente Tipológico:	0,9556	Derechos de los prop. en subzona:	47.274 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación se basa en un crecimiento apoyado en la trama existente en Guadalcaçín y vertebrado en torno a un eje central de espacios libres y dotaciones públicas, separándose, así mismo, suficientemente de la variante norte por una franja de zona verde.
- El Sector deberá ejecutar la conexión sur del bulevar central con la Carretera de Nueva Jarilla, así como integrar el canal de riego existente.

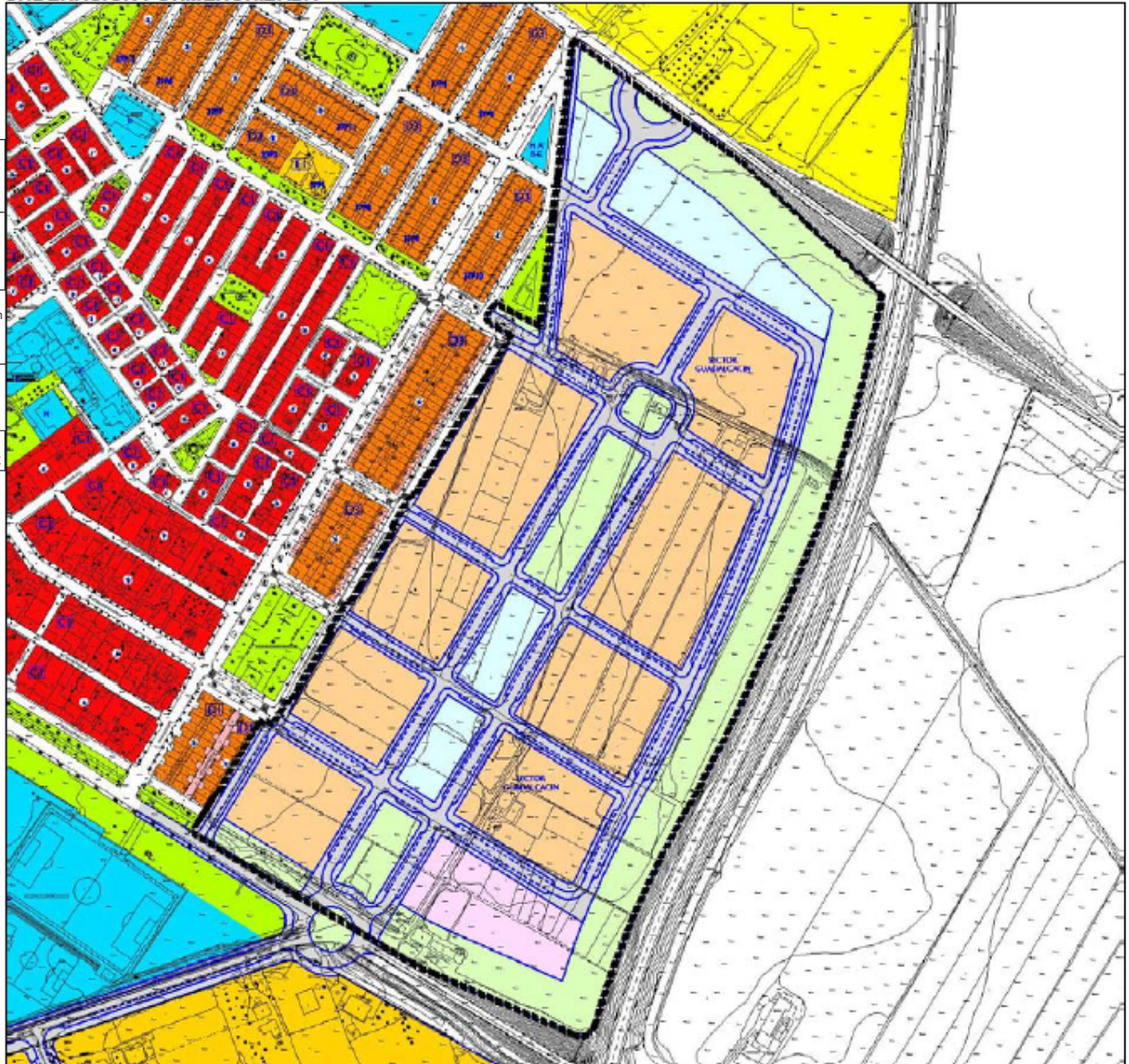
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:	Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:
Colectivas (máx.): (52,00%) 30.416 m ²	Min. cesión de espacio libre público: (20,00%) 29.246 m ²
Unifamiliares (máx.): (33,00%) 19.302 m ²	Min. cesión de equipamiento público: (22 m ² /viv) 10.934 m ²
Comercial y terciario (mín.): (8,00%) 4.679 m ²	Min. cesión total dotaciones (m ² /100 m ² edif. res.) 81
Actividades económicas (máx.): (7,00%) 4.094 m ²	

- Las tipologías admisibles serán: CT: F2/F3; UF: E1/D1 terciarios y actividades económicas: G2/G4.
- Las tipologías de vivienda colectiva se dispondrán en las tres manzanas de uso residencial más próximas al acceso sur y en las dos más próximas al acceso norte, con una altura máxima de 4 plantas.
- La manzana de uso exclusivo de A.E. se grafía en el plano en el extremo sudeste.
- Varios: Central: dos viales de 15 m. con zona central de uso público de 30 m. de anchura, de conexión con Avda. El Encinar y Norte, calle Madrid, calle Sta. María del Pino y perimetral Tipo VI (16 m), resto tipo VIII (12 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 497
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	INICIATIVA:	PRIVADA
----------------------	----------------	--------------------	---------

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Ayuntamiento de Jerez

8L2LB240Z500DA6
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de abril de 2022, al Particular 4 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 06/05/2022

No obstante, las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera aprobado definitivamente en 2009, permiten algunos ajustes de las determinaciones urbanísticas que deben respetar los Planes Parciales de los sectores de suelo Urbano No Consolidado y del Urbanizable Sectorizado del PGOU.

En el punto 6 del artículo 4.2.1. del Título IV de las Normas Urbanísticas del PGOU, Normas Generales sobre la Ejecución del Planeamiento y la Intervención Administrativa, se menciona lo siguiente:

“6. En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el art.106 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía”.

Pues bien, se produce una variación en la superficie al dejar fuera del sector parte del huerto nº 20 “afectado” por la posible vía pecuaria existente al sur del mismo, la Cañada Real de Cuartillos o Albadalejo y el reajuste de la linde oeste

al viario existente del suelo urbano consolidado. En su correspondiente ficha urbanística, se le atribuye una superficie de 146.231 m² y la nueva superficie atribuida por el Plan Parcial es de 140.041,10 m². Esta variación es del 4,23% (<10%). **También en el punto 8 del artículo 2.2.7 del Título II de las NNUU del PGOU**, establece que el Plan Parcial podrá ajustar dentro de los siguientes límites la distribución de edificabilidad entre los usos y tipologías pormenorizados:



La densidad máxima de viviendas asignadas permanecerá inalterable, admitiéndose únicamente, conforme a las previsiones del artículo 5.2.6 de estas Normas, el aumento de hasta un 5% del número total de viviendas siempre que dicho incremento se destine en exclusividad a aumentar el porcentaje de viviendas protegidas exigido por la ficha”.

En el art. 5.2.6 (Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales) dice lo siguiente:

Como medida de fomento se establece que el parámetro de número máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 5% por el Plan Parcial o Plan Especial, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes fichas. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la Ley andaluza 7/2002”.

En la ficha del sector GUADALCACÍN I del Anexo de las Normas Urbanísticas del PGOU, corregida en función de la nueva superficie del sector, establece que el número máximo de viviendas es de 476 y el número mínimo de viviendas protegidas de 158. Aplicando el art.5.2.6, en el Plan Parcial el número máximo de viviendas pasaría a ser de 486 (se incrementa en un 2,10% el número máximo de viviendas), y el número mínimo de viviendas protegidas se incrementaría a 168.

En otros apartados del punto 8 del artículo 2.2.7 del Título II de las Normas Urbanísticas del PGOU, se regula:

- “d) La alteración de la edificabilidad que el Plan Parcial establezca para cada uso y tipología pormenorizado no podrá suponer una variación (en más o en menos) del 15% de la cuantía asignada por este Plan para dicho uso en la correspondiente ficha, ni suponer una desviación en más de 5 puntos con respecto al porcentaje asignado en la ficha a dicho uso con respecto a la edificabilidad total del sector.*
- e) En los ámbitos con uso global residencial, el porcentaje del uso pormenorizado de servicios terciarios nunca puede ser inferior al 8% de la edificabilidad total del sector”.*

Por consiguiente, como resultado de la aplicación de estos apartados se obtiene lo siguiente:

USOS PORMENORIZADOS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA/MÍNIMA SEGÚN FICHA DEL SECTOR DEL PGOU Y NUEVO ÁMBITO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA/MÍNIMA SEGÚN PLAN PARCIAL (art. 2.2.7 NNUU)
Residencial Colectiva (Máxima)	29.128,55 m ² (52%)	26.787,39 m ² (47,82%)
Residencial Unifamiliar (Máxima)	18.485,43 m ² (33%)	20.826,59 m ² (37,18%)
Comercial y Terciario (Mínimo)	4.481,32 m ² (8%)	5.602,01 m ² (10,00%)
Actividades Económicas (máximo)	3.921,15 m ² (7%)	2.800,46 m ² (5,00%)
TOTAL	56.016,44 m ² (100%)	56.016,45 m ² (100,00%)

Se cumple el art.2.2.7.8.d) y e) de las NNUU ya que la alteración de la edificabilidad de cada uno de los usos y tipologías no supera el 15% (en más o en menos) de la edificabilidad asignada por el PGOU, según la delimitación definitiva y la variación respecto al porcentaje asignado en la ficha del sector ha sido del 4,18% respecto al uso residencia y en relación a los usos de actividades económicas y comercial-terciario, del 2%, desviación que cumple con lo indicado en el mencionado artículo. Todos estos ajustes se han tenido en cuenta en la formulación del presente Plan Parcial, y se resume en el siguiente cuadro comparativo de los indicadores básicos del Plan Parcial con relación a las determinaciones de edificabilidades y de dotaciones del PGOU de Jerez de la Frontera:

	S/ PGOU	S/ PGOU Y NUEVO ÁMBITO	S/PLAN PARCIAL
Superficie de suelo (m ²)	146.231 m ²	140.041,10 m ²	140.041,10 m ²
Densidad máxima	34 viv/Ha	34 viv/Ha	34,70 viv/Ha
Edificabilidad máxima	58.492 m ²	56.016,45 m ²	56.016,45 m ²
Edificabilidad residencial	49.719 m ²	47.613,98 m ²	47.613,98 m ²
Edificabilidad Viviendas Colectivas	30.416 m ²	29.128,55 m ²	26.787,39 m ²
Edificabilidad Viviendas Unifamiliares	19.302 m ²	18.485,43 m ²	20.826,59 m ²
Comercial y terciario compatible y exclusivo	4.679 m ²	4.481,32 m ²	5.602,01 m ²
Actividades económicas	4.094 m ²	3.921,15 m ²	2.800,46 m ²
Número de viviendas	497+ 5% (VP)	476 + 5% (VP)	476 +2,2% (VP) = 486
Número mínimo VP	165 + 5% (VP)	158 + 5% (VP)	158 + 10 = 168
Espacio Libre Público (mínimo 20 %)	29.246 m ²	28.008,22 m ²	28.008,38 m ² (20%)
Equipamiento Público (mínimo 22 m ² /viv)	10.934 m ²	10.692,00 m ²	10.874,09 m ² (22,37 m ² /v)
Mínima Cesión dotaciones (81 m ² / 100 m ² edificabilidad Residencial)	40.272,39 m ²	38.567,31 m ²	38.882,47 m ²
Aprovechamiento Objetivo en Subzona	55.895 UA	53.529,31 UA	53.529,31 UA
Aprovechamiento Medio	0'33	0'33	0'33
Nº mínimo de aparcamientos en viales públicos	(0,85 p./100 m ² edf.) = 497	(0,85 p./100 m ² edf.) = 476	(0,939 p./100 m ² edf.) = 526

4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

De los datos obtenidos en el catastro, de las escrituras facilitadas y del plano topográfico levantado, obtenemos la siguiente relación de fincas que conforman la estructura de propiedad:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD SECTOR GUADALCACÍN I					
HUERTO	PROPIETARIO	Sup. Catastral(m ²)	Sup. Registral(m ²)	Sup. Real (m ²)	COEF. DE PARTIC.(%)
* 1 (TIERRAS DE CAULINA SL)	INVERSIONES CETEKA SL	9.100,38	8.595,00	9.168,27	6,547
	DOMINGUEZ MARÍA ANTONIA				
	MC DEVELOPMENT SL				
	CANASTA DEVELOPMENT SL				
	H.GRUNDTVIG HOLDING APS				
	LAWLESS GERRY JAMES & BEATRICE				

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD SECTOR GUADALCACÍN I					
HUERTO	PROPIETARIO	Sup. Catastral(m²)	Sup. Registra(m²)	Sup. Real (m²)	COEF. DE PARTIC.(%)
2 (TIERRAS DE CAULINA SL)	INVERSIONES CETEKA SL	1.744,00	544,30	427,48	0,305
	DOMINGUEZ MARÍA ANTONIA				
	MC DEVELOPMENT SL				
	CANASTA DEVELOPMENT SL				
	H.GRUNDTVIG HOLDING APS				
	LAWLESS GERRY JAMES & BEATRICE				
3	DESCONOCIDO	4.596,00	3.101,99	3.101,99	2,215
4	PETERSEN ESTATE INVEST S.L.	4.284,00	4.562,00	4.492,46	3,208
5	PETERSEN ESTATE INVEST S.L.	5.025,00	4.562,00	4.516,56	3,225
6	DOMINGUEZ MARÍA ANTONIA	5.126,00	4.687,00	4.639,10	3,313
7	DOMINGUEZ MARÍA ANTONIA	5.106,00	4.875,00	4.825,17	3,446
8	PETERSEN ESTATE INVEST S.L.	4.987,00	5.562,00	5.505,15	3,931
9	PETERSEN ESTATE INVEST S.L.	5.123,00	5.000,00	4.948,89	3,534
10	PETERSEN ESTATE INVEST S.L.	4.989,00	5.557,00	5.500,19	3,928
11	PETERSEN ESTATE INVEST S.L.	4.967,00	5.000,00	4.948,89	3,534
12	PETERSEN ESTATE INVEST S.L.	5.774,00	5.250,00	5.196,33	3,711
13	PETERSEN ESTATE INVEST S.L.	4.837,00	5.250,00	5.196,33	3,711
14	LAWLESS GERRY JAMES & BEATRICE	4.950,00	5.413,80	5.278,09	1,358
	INVERSIONES CETEKA S.L.				0,678
	DOMINGUEZ MARÍA ANTONIA				0,339
	MACCARTHY CONOR RONALD				0,339
	DOMINGUEZ RUIZ ANTONIO				0,377
	CANASTA DEVELOPMENT S.L.				0,678
15	MINISTERIO DE FOMENTO. B.D.P. (N-349)	256,51	256,51	256,51	0,183
*** 16	MANUEL GUTIERREZ GÓMEZ	1.496,00	1.272,00	1.257,29	0,898
17	PETERSEN ESTATE INVEST S.L.	3.988,00	4.332,00	4.181,49	2,986
18	LAWLESS GERRY JAMES & BEATRICE	5.013,00	4.981,50	4.816,10	1,239
	INVERSIONES CETEKA S.L.				0,619
	DOMINGUEZ MARÍA ANTONIA				0,310
	MACCARTHY CONOR RONALD				0,310
	DOMINGUEZ RUIZ ANTONIO				0,344
	CANASTA DEVELOPMENT S.L.				0,618
19	LAWLESS GERRY JAMES & BEATRICE	5.401,00	5.086,70	4.925,51	1,267
	INVERSIONES CETEKA S.L.				0,633
	DOMINGUEZ MARÍA ANTONIA				0,317
	MACCARTHY CONOR RONALD				0,317
	DOMINGUEZ RUIZ ANTONIO				0,352
	CANASTA DEVELOPMENT S.L.				0,632
20	LAWLESS GERRY JAMES & BEATRICE	5.817,00	6.116,40	2.125,07	0,547
	INVERSIONES CETEKA S.L.				0,273
	DOMINGUEZ MARÍA ANTONIA				0,137
	MACCARTHY CONOR RONALD				0,137
	DOMINGUEZ RUIZ ANTONIO				0,152
	CANASTA DEVELOPMENT S.L.				0,273



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de abril de 2022, al Particular 4 de Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camarero, Secr. Gral Pleno en funciones, Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA Justificante 06/05/2022

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD SECTOR GUADALCACÍN I					
HUERTO	PROPIETARIO	Sup. Catastral(m²)	Sup. Registra(m²)	Sup. Real (m²)	COEF. DE PARTIC.(%)
21	LAWLESS GERRY JAMES & BEATRICE	3.008,00	3.509,89	3.472,88	0,893
	INVERSIONES CETEKA S.L.				0,446
	DOMINGUEZ MARÍA ANTONIA				0,223
	MACCARTHY CONOR RONALD				0,223
	DOMINGUEZ RUIZ ANTONIO				0,248
	CANASTA DEVELOPMENT S.L.				0,446
22	LAWLESS GERRY JAMES & BEATRICE	3.794,00	4.061,30	4.018,02	1,033
	INVERSIONES CETEKA S.L.				0,516
	DOMINGUEZ MARÍA ANTONIA				0,258
	MACCARTHY CONOR RONALD				0,258
	DOMINGUEZ RUIZ ANTONIO				0,287
	CANASTA DEVELOPMENT S.L.				0,516
23	LAWLESS GERRY JAMES & BEATRICE	4.763,00	3.999,30	4.003,57	1,030
	INVERSIONES CETEKA S.L.				0,515
	DOMINGUEZ MARÍA ANTONIA				0,257
	MACCARTHY CONOR RONALD				0,257
	DOMINGUEZ RUIZ ANTONIO				0,286
	CANASTA DEVELOPMENT S.L.				0,514
24	LAWLESS GERRY JAMES & BEATRICE	4.712,00	5.187,00	5.146,92	1,324
	INVERSIONES CETEKA S.L.				0,662
	DOMINGUEZ MARÍA ANTONIA				0,331
	MACCARTHY CONOR RONALD				0,331
	DOMINGUEZ RUIZ ANTONIO				0,368
	CANASTA DEVELOPMENT S.L.				0,661
25	LAWLESS GERRY JAMES & BEATRICE	6.796,00	6.400,00	6.336,16	1,630
	INVERSIONES CETEKA S.L.				0,814
	DOMINGUEZ MARÍA ANTONIA				0,407
	MACCARTHY CONOR RONALD				0,407
	DOMINGUEZ RUIZ ANTONIO				0,452
	CANASTA DEVELOPMENT S.L.				0,814
*26	PROMOCIONES PROCHIS S.L.	27.121,62	25.785,00	27.670,13	19,759
**27	BIEN DE DOMINIO PÚBLICO	2.215,00	970,65	970,65	0,693
28	BIEN DE DOMINIO PÚBLICO	1009	838,83	838,83	0,599
29	BIEN DE DOMINIO PÚBLICO	1097	784,80	784,80	0,560
30	BIEN DE DOMINIO PÚBLICO	1604	1.492,27	1.492,27	1,066
TOTAL		148.699,51	143.034,24	140.041,10	100,000



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de abril de 2022, al Particular 4 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 06/05/2022



8L2LB240Z500DA6
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de abril de 2022, al Particular 4 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones,
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 06/05/2022



5. LA ORDENACIÓN PROYECTADA

La estructura urbana resultante de la ordenación tiene como elemento clave en su definición el trazado propuesto, es decir, la especial articulación entre el sistema de espacios públicos y el sistema de espacios edificables donde la calle actúa como elemento estructurador y jerarquizador del sistema de espacios públicos de la ordenación y la parcela como elemento mediador entre trazado urbano y tipo edificatorio.

La ordenación está definida por un bulevar principal, de norte a sur, que articula el sector y una serie de vías transversales que conectan con los viarios y sectores adyacentes definen las manzanas. Con estas consideraciones el marco numérico de referencia de la ficha urbanística del sector sería el siguiente:

MANZANA	PARCELA	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA	SUP. SUELO (m ² s)	SUP. EDIF. (m ² t)	OCUP. MAX. (%)	ALTURA MÁXIMA	COEF. EDIF. (m ² t/m ² s)	Nº MAX. VIV.
M1	M1	RESIDENCIAL VRL	R. PLURIFA. ALINEADA A ESPACIO PU.	4.924,35	4.519,46	60	IV	1,1317	45
		TERCIARIO	TERCIARIO COMPATIBLE		1.053,45				--
M2	M2	TERCIARIO Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS	ACTIVI.ECO. Y TERCIARIO EN PARC.EXCLU.	4.839,62	2.800,46	60	IV	0,5787	--
M3	a.1	RESIDENCIAL VRL	UNIFAMILIAR EN HILERA	2.385,35	1.834,47	50	II	0,7691	17
	a.2	RESIDENCIAL VRL	UNIFAMILIAR EN HILERA EN CONDOMINIO	3.812,92	1.834,47	50	II	0,4811	17
	b	RESIDENCIAL VRL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE AISLADO	4.316,68	3.984,41	40	IV	1,1382	40
		TERCIARIO	TERCIARIO COMPATIBLE		928,73				--
	c	INFRAESTRUCTURA GENERAL B. (CT1)		16,25	--	--	I	--	--
M4	a	RESIDENCIAL VRL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE AISLADO	4.357,62	3.999,33	40	IV	1,1317	40
		TERCIARIO	TERCIARIO COMPATIBLE		932,21				--
	b	RESIDENCIAL VRL	UNIFAMILIAR EN HILERA EN CONDOMIN. ÁREA RECRE.	7.389,21	3.776,84	50	II	0,5111	35
M5	a.1	RESIDENCIAL VRL	UNIFAMILIAR EN HILERA	1.997,06	1.510,74	50	II	0,7565	14
	a.2	RESIDENCIAL VRL	UNIFAMILIAR EN HILERA EN CONDOMINIO	3.204,92	1.510,74	50	II	0,4714	14
	b	RESIDENCIAL VP	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE AISLADO	3.641,82	7.142,57	60	IV	2,1764	84
		TERCIARIO	TERCIARIO COMPATIBLE		783,52				--
M6	a	RESIDENCIAL VP	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE AISLADO	3.662,08	7.141,62	60	IV	2,1641	84
		TERCIARIO	TERCIARIO COMPATIBLE		783,41				--



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de abril de 2022, al Particular 4 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones, Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 06/05/2022

	b.1	RESIDENCIAL VRL	UNIFAMILIAR EN HILERA EN CONDOMINIO	2.875,89	1.402,83	50	II	0,4878	13	
	b.2	RESIDENCIAL VRL	UNIFAMILIAR EN HILERA	1.743,93	1.402,83	50	II	0,8044	13	
	M7	M7	RESIDENCIAL VRL	UNIFAMILIAR EN HILERA	5.168,35	3.345,20	50	II	0,6472	31
	M8	M8	RESIDENCIAL VRL	UNIFAMILIAR EN HILERA	4.675,71	3.021,47	50	II	0,6462	28
M9	a	TERCIARIO Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS	ACTIVI.ECO. Y TERCARIO EN PARC.EXCLU.	2.330,71	1.120,69	50	IV	0,4808	--	
	b	RESIDENCIAL VRL	UNIFAMILIAR EN HILERA	1.471,05	1.187,01	50	II	0,8069	11	
DOTACIONES	ESPACIOS LIBRES	ZAV1	ZONA VERDE	479,91						
		ZV1	ZONA VERDE	1.209,83	--	--	--	--	--	
		ZV2	ZONA VERDE	1.871,83	--	--	--	--	--	
		ZV3	ZONA VERDE	16.311,53						
		ZV4	ÁREA DE RECREO Y JUEGO DE POBLACIÓN INFANTIL	3.724,87						
		ZV5	ZONA VERDE	3.144,77	--	--	--	--	--	
	ZV6	ZONA VERDE	1.745,55	--	--	--	--	--		
	EQUIPAMIENTOS	ED	PARQUE DEPORTIVO	2.926,00				II		--
		EEP	CENTRO DOCENTE PRIMARIA	4.862,91				III		--
		EEL	CENTRO DOCENTE INFANTIL	1.134,11				III		--
		EC	COMERCIAL	492,46	*492,46	100		II	1,0000	--
ES		SOCIAL COMUNITARIO	1.458,61	*1.458,61	100		II	1,0000	--	
INFRAES. GENERAL BÁSICAS	CT2	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	16,25	--	--		I	--	--	
	CT3	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	16,25	--	--		I	--	--	
	CT4	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	16,25	--	--		I	--	--	
	CT5	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	16,25	--	--		I	--	--	
VIARIO			--	38.280,11	--	--	--	--	--	
TOTAL				140.041,10	56.016,45	--	--	0,40	486	

* Edificabilidad no computable.

6. JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

La ficha urbanística del sector Guadalcaçin I del PGOU de Jerez de la Frontera, adaptada al ámbito definitivo, establece las siguientes determinaciones sobre Aprovechamiento:

- Área de Reparto: SUS 1.1
- Coeficiente Subzonal: 0,9187

- Coeficiente Tipológico: 0,9556
- Aprovechamiento medio: 0,33
- Aprovechamiento objetivo en Subzona: 53.529,31 UA
- Derechos de los propietarios en Subzona: 45.272,89 UA



El Aprovechamiento Objetivo en subzona resulta de multiplicar la máxima edificabilidad (56.016,45 m²t) por el coeficiente tipológico (0,9556). Por su parte los derechos de los propietarios en subzona se calculan dividiendo el 90% del aprovechamiento medio referido a la superficie del sector por el coeficiente subzonal (0,9187).

Por otro lado, en el artículo 3.2.2 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación, para los usos y tipologías contemplados en la ordenación del

presente Plan Parcial, con la finalidad de proceder al cálculo de aprovechamiento urbanístico:

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de abril de 2022, al Particular 4 del Orden del Día.
Juan Carlos Ultrera Camargo
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 06/05/2022

Uso Global Residencial: 1


- Uso Global Actividades Económicas: 0,9
- Usos pormenorizados y tipologías:
 - Residencial Unifamiliar Aislada. Nuevos Crecimientos (UF/A, E1.1): 1,44
 - Residencial Unifamiliar Pareada. Nuevos Crecimientos (UF/P, E1.2): 1,15
 - Residencial Unifamiliar en Hilera/Medianeras. Nuevos Crecimientos (UF/H, D1, D3, C1, C2): 1,05
 - Residencial Plurifamiliar (PF, F1, F2, F3): 1
 - Servicios Terciarios y Equipamientos privados: 1,63
 - Residencial Plurifamiliar de Protección Pública: 0,47
 - Edificio Aislado para Actividades Económicas: 1,00

Para el cálculo del Aprovechamiento Objetivo resultante de la ordenación pormenorizada establecida en el presente Plan Parcial, y a efectos de atribución del coeficiente de homogeneización correspondiente, se aplica la opción tipológica que se ajusta al mismo. De esta forma:

MANZANA	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² t)	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² t)	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m ² t)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
M5b	Vivienda Pluri. Protegida	7.926,09	7.142,57	783,52	84
M6a	Vivienda Pluri. Protegida	7.925,03	7.141,62	783,41	84
TOTAL		15.851,12	14.284,19	1.566,93	168

MANZANA	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² t)	MÍNIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² t)	MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m ² t)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
M1	Vivienda Pluri. renta libre	5.572,90	4.225,18	1.347,72	45
M3b	Vivienda Pluri. renta libre	4.913,14	3.724,98	1.188,17	40
M4a	Vivienda Pluri. renta libre	4.931,53	3.738,92	1.192,61	40
TOTAL		15.417,57	11.689,08	3.728,50	125

MANZANA	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² t)	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² t)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
M3a.1	Vivienda Unif. renta libre	1.834,47	1.834,47	17
M3a.2	Vivienda Unif. renta libre	1.834,47	1.834,47	17
M4b	Vivienda Unif. renta libre	3.776,84	3.776,84	35
M5a.1	Vivienda Unif. renta libre	1.510,74	1.510,74	14
M5a.2	Vivienda Unif. renta libre	1.510,74	1.510,74	14
M6b.1	Vivienda Unif. renta libre	1.402,83	1.402,83	13
M6b.2	Vivienda Unif. renta libre	1.402,83	1.402,83	13
M7	Vivienda Unif. renta libre	3.345,20	3.345,20	31
M8	Vivienda Unif. renta libre	3.021,47	3.021,47	28
M9b	Vivienda Unif. renta libre	1.187,01	1.187,01	11
TOTAL		20.826,59	20.826,59	193

	Ayuntamiento de Jerez
8L2LB240Z500DA6	Verificación de la integridad de https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de abril de 2022, al Particular 4 de Orden del Día.	
Juan Carlos Ultrera Camarero, Secr. Gral Pleno en funciones. Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	
FIRMA ELECTRONICA	Justificante 06/05/2022

MANZANA	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	EDIF. COMERCIAL TERCIARIA (m ² t) (38,3641%)	EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS (m ² t) (61,6359%)
M2	Comercial-Terciario y Actividades Económicas, en parcela exclusiva	2.800,46	1.074,37	1.726,09
M9a	Comercial-Terciario y Actividades Económicas, en parcela exclusiva	1.120,69	429,94	690,75
TOTAL		3.921,15	1.504,31	2.416,84

Por lo tanto, la distribución de edificabilidades por usos y tipologías pormenorizados contemplados a efectos del cálculo del aprovechamiento objetivo, queda de la siguiente manera:

USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD (m ² t)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZ. (C _H)	APROV. OBJETIVO EN ZUBZONA DE LA ORD. (UA)
MÍNIMA EDIF. RESID. PLURIFAMILIAR (VRL)	11.689,08	1	11.689,08
RESID. PLURIFAMILIAR (VP)	14.284,19	0,47	6.713,57
RESID. UNIF. EN HILERA	20.826,59	1,05	21.867,92
COMERCIAL-TERCIARIO Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS (EXCLUSIVO)	3.921,15	(1,63x38,3641%) + (0,9x61,6359%) = 1,18006	4.627,19
COMERCIAL-TERCIARIO COMPATIBLE	5.295,43	1,63	8.631,55
TOTAL	56.016,45		53.529,31

De este modo, la distribución de los aprovechamientos urbanísticos, se distribuyen de la siguiente forma:

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SECTOR GUADALCACÍN I				
APROVECHAMIENTO MEDIO	APROV. OBJETIVO EN SUBZONA	APROV. SUBJETIVO EN SUBZONA	10% CESIÓN AYTO.	EXCESOS DE APROV.
50.303,21 UA	53.529,31 UA	45.272,89 UA	5.030,32 UA	3.226,10 UA

7. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL

Las medidas de control y seguimiento del Plan Parcial de Ordenación, cuyo cumplimiento debe asegurarse mediante la Disciplina Urbanística y la colaboración de las distintas Administraciones competentes, tienen por objeto vigilar que los impactos previstos, minimizados o corregidos mediante la aplicación de medidas correctoras, no se transformen en los de un nivel superior.

El conjunto de aspectos básicos objeto de control ambiental serán:

Comprobación previa a la recepción de obras y a la concesión de licencias, mediante su inclusión en las certificaciones de obra, del cumplimiento de las medidas correctoras propuestas.

Control de los sistemas de ahorro energético y de agua en todo el ámbito del Plan, así como de la adecuada implantación de las especies vegetales autóctonas.

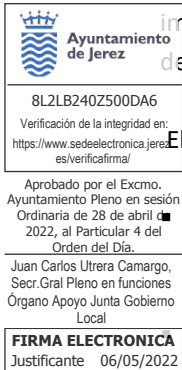
- Control de polvo, humos, ruidos y vibraciones. Comprobar la práctica de riegos frecuentes en los trabajos con tierras o escombros.
- Control del vertido de residuos sólidos y líquidos al terreno.
- Conservar en perfecto estado los sistemas de evacuación de aguas residuales, evitando mediante periódicas inspecciones, aterramientos, derrames, averías y fugas que puedan llegar a los cursos superficiales.
- Control de los sistemas de gestión de residuos, especialmente la gestión de los Residuos Peligrosos.
- Control con mediciones periódicas de los niveles de ruido.
- Vigilancia sobre el cumplimiento de la normativa y ordenanzas en lo referente a sanidad, fachadas, carteles y letreros, protección contra incendios, alumbrado público, Normas Básicas de Edificación, Normas de Seguridad y cualquier otra que sea de aplicación.
- Control de la no implantación de especies vegetales alóctonas invasivas en el desarrollo de los nuevos usos propuestos.

8. PLAN DE ETAPAS

La Unidad de Ejecución definida en el presente Plan Parcial, coincidente con el ámbito del Sector Guadalcaçin I, se desarrollará en dos etapas, estableciéndose la posibilidad de dividir la etapa 2 en seis fases (de la A a la F), priorizando determinadas unidades de proyecto en función de las necesidades de optimización infraestructural.

Los plazos establecidos para el cumplimiento de los deberes de equidistribución, urbanización y edificación son los que a continuación se establecen:

- PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE EQUIDISTRIBUCIÓN
 1. Los propietarios de suelo incluidos en la Unidad de Ejecución deberán presentar ante la Administración Actante el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación en el Plazo de 1 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.



2. La constitución de la Junta de Compensación en el plazo de 1 mes desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
3. El Proyecto de Reparcelación deberá presentarse ante la Administración Actuante en el plazo de 3 meses desde la constitución de la Junta de Compensación.

ETAPAS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. El Proyecto de Urbanización deberá presentarse ante la administración actuante en el plazo de 6 meses desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación.
2. El sector se encuentra dividido en Etapas que se definen para el desarrollo temporal de las obras de urbanización. Para la ejecución de las obras de urbanización se establecen dos Etapas definidas en el Plano de Ordenación O-06 del presente Plan Parcial. Los plazos estimados para cada una de ellas son:

- Las obras de urbanización de la Etapa 1, por un importe estimado de 4.611.640,51 €, comenzarán en el plazo máximo de 5 meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y deberán finalizar en el plazo máximo de 12 meses y consistirán en:

- La ejecución correspondiente a los viarios correspondientes al bulevar central (VE1 y parte del VS1, VL2 y VE2) y los gastos proporcionales de gestión y honorarios técnicos y de aplicación del art. 11.1.8. de las NNUU del Plan General.
- La conexión sur del bulevar central con la carretera de Nueva Jarilla.
- Y las obras exteriores de urbanización, consistente en la ejecución de todas las acometidas de las infraestructuras.

- Las obras de urbanización de la Etapa 2, por un importe total estimado de 6.170.891,62 €, comenzarán en el plazo máximo de 18 meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y deberán finalizar en el plazo máximo de 18 meses. En la Etapa 2 se definen 6 fases de ejecución, las cuales tendrán garantizadas las acometidas de todas las redes de las infraestructuras. La ejecución previa de la Etapa 1 será indispensable para desarrollar la Etapa 2, y permitirá que las fases de esta puedan comenzar en paralelo y serán las siguientes:

- Fase A, las obras de urbanización por un importe de 1.169.553,11 €, comenzarán como máximo, al concluir la Etapa 1 y consistirán en: la ejecución correspondiente al resto del viario VS1, las zonas verdes ZV-1, ZV-2 y parte de la ZV-3, las instalaciones urbanas correspondientes, conexiones y los gastos proporcionales de gestión y honorarios técnicos.
- Fase B, las obras de urbanización por un importe de 670.925,84 €, consistirán en: la ejecución correspondiente parte del viario VL2, las instalaciones urbanas correspondientes, conexiones y los gastos proporcionales de gestión y honorarios técnicos.
- Fase C, las obras de urbanización por un importe de 1.154.676,99 €, consistirán en: la ejecución correspondiente al resto del viario VL2 y al VS2, parte de la zona verde ZV-3, las instalaciones urbanas correspondientes, conexiones y los gastos proporcionales de gestión y honorarios técnicos.
- Fase D, las obras de urbanización por un importe de 820.437,59 €, consistirán en: la ejecución correspondiente a parte de los viarios VE2 y a parte del VS2, las zonas verdes ZV-4 y ZV-5, las instalaciones urbanas correspondientes, conexiones y los gastos proporcionales de gestión y honorarios técnicos.
- Fase E, las obras de urbanización por un importe de 769.255,64 €, consistirán en: la ejecución correspondiente al resto de los viarios VE2 y VS2, parte de la zona verde ZV-3, las instalaciones urbanas correspondientes, conexiones y los gastos proporcionales de gestión y honorarios técnicos.



- Fase F, las obras de urbanización por un importe de 1.586.042,46 €, consistirán en: la ejecución correspondiente al resto de los viarios VS2 y VL3, y a los viarios VL4 y VS3, el resto de la zona verde ZV-3 y la zona verde ZV-6, las instalaciones urbanas correspondientes, conexiones y los gastos proporcionales de gestión y honorarios técnicos.

3. Las obras de urbanización podrán ser recepcionadas por el Ayuntamiento de manera independiente en cada Etapa o Fase, siempre que queden resueltas y ejecutadas correctamente tanto las conexiones exteriores como las infraestructuras interiores correspondientes a cada una de ellas. En cualquier caso, quedan vinculadas a la completa urbanización del ámbito de actuación y a la recepción definitiva de todo el sector.
4. Las obras de urbanización de cada Etapa se entienden finalizadas al obtener la recepción municipal de las mismas. Si bien, y conforme a lo establecido en el párrafo anterior, quedan vinculadas a la completa urbanización del ámbito de actuación y a la recepción definitiva de todo el sector.

PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

No se podrá edificar hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

1. Aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.
2. Constitución, en su caso, de la Junta de Compensación.
3. Formalización de las cesiones.
4. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución, entre los propietarios de la unidad de ejecución, de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
5. A la previa ejecución de las obras de urbanización. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 55 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En tanto no se cumplan los anteriores requisitos no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o sirvan a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no dificulte la ejecución del Planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 53 de la LOUA. Una vez finalizadas las obras de urbanización se establece un período máximo de 48 meses para poder solicitar licencia de obras en aquellas parcelas donde aún no se haya solicitado.

■ PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA VIVIENDA SOMETIDA A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Los titulares de las parcelas que cuenten con la calificación de vivienda protegida vendrán obligados a solicitar licencia de edificación en el plazo máximo de 48 meses a contar desde la recepción municipal de las obras de urbanización de la Etapa en la que se encuentren localizadas. El plazo máximo para el inicio de las obras de edificación de las mismas será de 48 meses desde la recepción municipal de la obra de urbanización de la etapa correspondiente, y el de finalización nunca superior a 30 meses desde el inicio de las mismas.

9. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Entre las determinaciones que ha de contener un Plan Parcial queda legalmente establecida la obligatoriedad de una evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Pero esta cuantificación de los costes necesita apoyarse, para que sea viable, en un estudio económico financiero que justifique la ponderación entre el criterio de planeamiento que se sustenta en las reales posibilidades económicas y financieras del territorio y población y en un análisis de los medios económicos financieros que deberán quedar comprometidos para su ejecución.



Es necesario advertir que no puede pretenderse que el Estudio Económico Financiero aporte una contabilidad definitiva de las inversiones futuras. El Estudio Económico Financiero ha de ser, en primer lugar, una estimación y, en cierta medida, una propuesta. Se trata de estimar e incluso proponer la inversión futura a partir de la actuación de lo previsible o reclamable.

■ GASTOS DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL

De conformidad con lo establecido en los artículos 4.2.12 y 11.1.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera, los gastos imputables a los sectores del suelo urbanizable se dividen en tres grupos:

- a. Los costes generales interiores afectos a la actuación (viales, zonas verdes, instalaciones, conexiones, obras singulares, indemnizaciones, gestión, etc).
- b. El coste de ejecución de la conexión sur del bulevar central con la carretera de Nueva Jarilla.
- c. Los costes singulares interiores y exteriores afectos y/o imputados a la actuación que se descomponen en tres categorías:
 - Ejecución y/o aportaciones a dotaciones generales de electricidad y agua.
 - Ejecución y/o aportaciones a la ejecución de dotaciones interiores a la actuación.
 - Ejecución y/o aportaciones a la ejecución de dotaciones, infraestructuras y zonas verdes exteriores a la actuación.

Y participar en la financiación para la ejecución de infraestructuras y dotaciones generales, exteriores equivalente al producto de aplicar al aprovechamiento subjetivo el 15% del valor de la unidad de aprovechamiento urbanizada, definida y valorada a razón de 351 €/U.A., lo que da como resultado 52,65 €/U.A (art. 11.1.8 de las NNUU del Plan General).

■ COSTES GENERALES DE URBANIZACIÓN INTERIOR

Los gastos correspondientes a la urbanización completa se descomponen en los siguientes capítulos:

- Redacción técnica del Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	1.150,00 €
PLAN PARCIAL	62.000,00 €
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	4.026,00 €
DESLINDE DE VÍA PECUARIA	4.450,00 €
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	26.100,00 €
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRAS	190.000,00 €
DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN	19.000,00 €
PROYECTO Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD	8.700,00 €
TOTAL	315.426,00 €

- Costes de Constitución y Gestión de Junta de Compensación

CONSTITUCIÓN Y GESTIÓN JUNTA DE COMPENSACIÓN	43.000,00 €
GASTOS FINANCIEROS Y ADMINISTRACIÓN	324.962,50 €
TOTAL	367.962,50 €



– Urbanización interior

ESTIMACIÓN DE COSTE URB. INTERIOR

CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE	%
1	Movimiento de Tierras y Demoliciones	253.148,31 €	7,49
2	Firmes y Pavimentos	1.226.873,64 €	36,30
3	Red de Saneamiento y Pluviales	373.807,78 €	11,06
4	Red de Abastecimiento	358.936,59 €	10,62
5	Red de Media Tensión	193.325,54 €	5,72
6	Red de Baja Tensión	220.702,06 €	6,53
7	Red de Alumbrado Público	242.670,87 €	7,18
8	Red de Telecomunicaciones	113.899,84 €	3,37
9	Señalización	16.561,10 €	0,49
10	Jardinería y varios	302.155,66 €	8,94
11	Red de Riego	37.177,99 €	1,10
12	Recogida de basuras	3.379,82 €	0,10
13	Seguridad y Salud	16.899,09 €	0,50
14	Control de Calidad	13.519,27 €	0,40
15	Gestión de Residuos de la Construcción	6.759,63 €	0,20
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		3.379.817,20 €	100,00
GG. Y BI (15%)		506.972,58 €	
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA		3.886.789,78 €	

- COSTE DE EJECUCIÓN DE LA CONEXIÓN SUR DEL BULEVAR CENTRAL CON LA CARRETERA DE NUEVA JARILLA

El coste de la conexión de la mencionada rotonda, a asumir por el Sector GuadalcaçinII según se establece en los objetivos de la ordenación pormenorizada incorporados en la correspondiente Ficha de Planeamiento, asciende a **174.743 € de presupuesto de contrata.**

- COSTES SINGULARES EXTERIORES AFECTOS AL SECTOR

Para dotar al sector de energía eléctrica hay que conectar en la subestación eléctrica de Las Abiertas y hay que reforzarla ampliando el transformador de 66/15 kV, mediante un trafo de 20 MVA y el embarrado de 15 kV e instalación de dos celdas de salida de línea de MT, y nueva red subterránea de MT (15/20 kV) desde la subestación hasta el sector, con conductor AI 18/30 kV 3x240 mm², según las conversaciones mantenidas con ENDESA.

En cuanto al punto de conexión de abastecimiento de aguas, situado más al Sur del Sector será necesaria la renovación de FD de 100 mm por una de 150 mm, tal y como se refleja en el plano de abastecimiento suministrado por AQUALIA, para contribuir a las dotaciones generales de agua.

APORTACIONES GENERALES DE ELECTRICIDAD	1.998.000,00 €
APORTACIONES A DOTACIONES GENERALES DE AGUA	128.391,00 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	2.126.391,00 €

- **CONTRIBUCIÓN A LA EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES GENERALES O LOCALES, EXTERIORES O INTERIORES, Y CUALESQUIERA OTRAS CARGAS SUPLEMENTARIAS QUE SE IMPONGAN (art. 11.1.8. NNUU)**

Respecto al importe económico de la aportación a la ejecución de Infraestructuras y Dotaciones Generales o Locales, de acuerdo con el art. 11.1.8 apartado b.7 de las Normas urbanísticas del PGOU, será de acuerdo con el aprovechamiento subjetivo del sector incluido el de los excesos:

Aprovechamiento subjetivo del sector: 45.272,89 UA
Aprovechamiento subjetivo de los excesos: 2.903,49 UA

Por lo tanto, la contribución será:

$(45.272,89 \text{ UA} + 2.903,49 \text{ UA}) \times 52,65 \text{ €/UA} = 2.536.486,31 \text{ €}$

No obstante, la aportación económica a la ejecución de Infraestructuras y Dotaciones Generales o Locales, de acuerdo con el art. 11.1.8 apartado b.7 de las NNUU del Plan General, y/o la ejecución de las mismas se determinará en la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y será ahí cuando se determine si alguna de las obras contempladas en el mismo contribuye a la mencionada aportación económica.

- **GASTOS TOTALES DE LA URBANIZACIÓN**

El total de los costes de urbanización asciende a:

GASTOS	PRESUPUESTO DE CONTRATA	IVA
REDACCIÓN TÉCNICA DE PROYECTOS	315.426,00 €	66.239,46 €
GESTIÓN URBANÍSTICA	367.962,50 €	9.030,00 €
URBANIZACIÓN INTERIOR	3.886.789,78 €	816.225,85 €
CONEXIÓN SUR CON LA CARRETERA DE NUEVA JARILLA	174.743,00 €	36.696,03 €
COSTES SINGULARES EXTERIORES	2.126.391,00 €	446.542,11 €
APLICACIÓN ART. 11.1.8. NNUU DEL PLAN GENERAL	2.536.486,31 €	0,00 €
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN DESGLOSADO	9.407.798,67 €	1.374.733,45 €
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	10.782.532,13 €	

EL IMPORTE DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL ASCIENDE A LA CANTIDAD DE DIEZ MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON TRECE CÉNTIMOS, INCLUIDO IVA.

El aprovechamiento patrimonializable (aprovechamiento subjetivo más excesos) que se obtiene en aplicación de las determinaciones de este Plan Parcial es de 48.176,38 UA. Dado el gasto total de la actuación urbanística (9.407.798,67 € más IVA), resulta un COSTE ESTIMADO DE REPERCUSIÓN POR UNIDAD DE APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE DE 193,27 €/UA más IVA.

Estos datos ponen de manifiesto el cumplimiento de uno de los objetivos de la actuación que es el de intervenir decididamente en el mercado de suelo poniendo en carga unos terrenos a un precio razonable, que pueda servir de reclamo para una consolidación de Guadalcaçín y su repercusión en la reactivación económica de Jerez de la Frontera.

En Jerez de la Frontera a 12 de abril de 2022

olearquitectos slp

Pedro Ledo Márquez



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de abril de 2022, al Particular 4 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 06/05/2022



8L2LB240Z500DA6
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

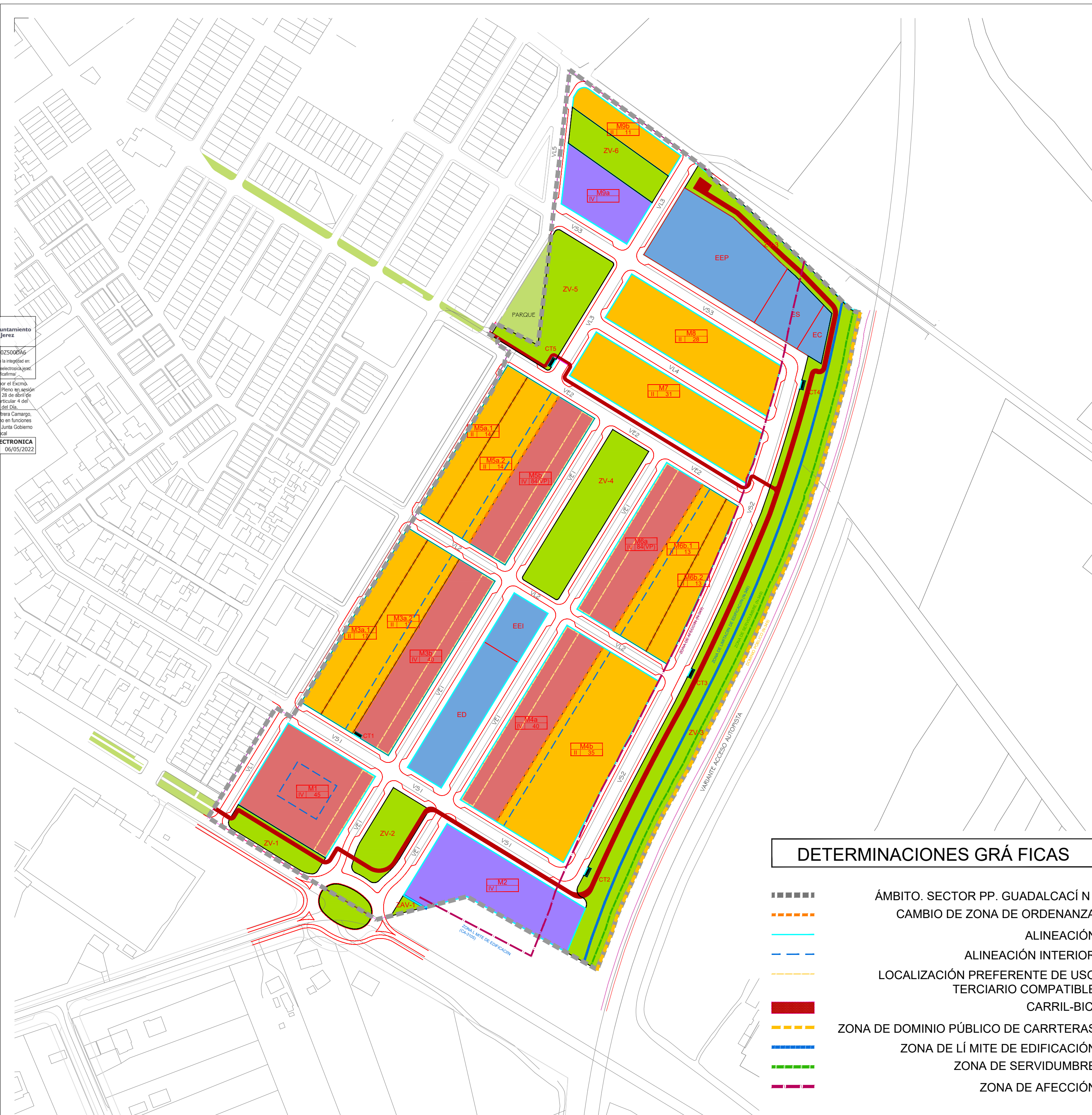
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de abril de 2022, al Particular 4 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 06/05/2022

PLANOS DE ORDENACIÓN

Ayuntamiento de Jerez
 8121.82402500066
 Verificación de la integridad en: <https://www.sedelectronica.gob.es/aviso-certificacion>
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria del 24 de abril de 2022, al Particular 4 del Orden del D.D.
 Juan Carlos Irujo Calmango, Sec. Gral. Pleno en funciones Organo Apoyal Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante: 06/05/2022



DETERMINACIONES GRÁFICAS

- ▬▬▬▬▬▬ ÁMBITO. SECTOR PP. GUADALCAQÍ N I
- ▬▬▬▬▬▬ CAMBIO DE ZONA DE ORDENANZA
- ▬▬▬▬▬▬ ALINEACIÓN
- ▬▬▬▬▬▬ ALINEACIÓN INTERIOR
- ▬▬▬▬▬▬ LOCALIZACIÓN PREFERENTE DE USO TERCIARIO COMPATIBLE
- ▬▬▬▬▬▬ CARRIL-BICI
- ▬▬▬▬▬▬ ZONA DE DOMINIO PÚBLICO DE CARRTERAS
- ▬▬▬▬▬▬ ZONA DE LÍMITE DE EDIFICACIÓN
- ▬▬▬▬▬▬ ZONA DE SERVIDUMBRE
- ▬▬▬▬▬▬ ZONA DE AFECCIÓN

VIVIENDA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ALINEADA A ESPACIO PÚBLICO					
	SUP. SUELO (m²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t)	MÁX. EDIFICABILIDAD RESDNCL. (m²t)	MIN. EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m²t)	Nº MÁX. VIVIENDAS
M1	4.924,35	5.572,90	4.519,46	1.053,45	45

VIVIENDA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE AISLADO					
	SUP. SUELO (m²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t)	MÁX. EDIFICABILIDAD RESDNCL. (m²t)	MIN. EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m²t)	Nº MÁX. VIVIENDAS
M3b	4.316,68	4.913,14	3.984,41	928,73	40
M4a	4.357,62	4.931,53	3.999,33	932,21	40
M5b (VP)	3.641,82	7.926,09	7.142,57	783,52	84
M6a (VP)	3.662,08	7.925,03	7.141,62	783,41	84
TOTAL	15.978,20	25.695,80	22.267,93	3.427,87	248

VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA				
	SUP. SUELO (m²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t)	EDIFICABILIDAD RESDNCL. (m²t)	Nº MÁX. VIVIENDAS
M3a.1	2.385,35	1.834,47	1.834,47	17
M3a.2	3.812,92	1.834,47	1.834,47	17
M4b	7.389,21	3.776,84	3.776,84	35
M5a.1	1.997,06	1.510,74	1.510,74	14
M5a.2	3.204,92	1.510,74	1.510,74	14
M6b.1	2.875,89	1.402,83	1.402,83	13
M6b.2	1.743,93	1.402,83	1.402,83	13
M7	5.168,35	3.345,20	3.345,20	31
M8	4.675,71	3.021,47	3.021,47	28
M9b	1.471,05	1.187,01	1.187,01	11
TOTAL	34.724,39	20.826,59	20.826,59	193

RESIDENCIAL					
	SUP. SUELO (m²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t)	EDIFICABILIDAD RESDNCL. (m²t)	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m²t)	Nº MÁX. VIVIENDAS
	55.626,94	52.095,29	47.613,98	4.481,32	486

ACTIVIDADES ECONÓMICAS COMERCIAL Y TERCIARIO EN EDIFICIO AISLADO			
	SUP. SUELO (m²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t)	EDIFICABILIDAD COMERCIAL-TERCIARIA Y A. ECONÓMICAS (m²t)
M2	4.839,62	2.800,46	2.800,46
M9a	2.330,71	1.120,69	1.120,69
TOTAL	7.170,33	3.921,15	3.921,15

RESUMEN USOS LUCRATIVOS						
	SUP. SUELO (m²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t)	EDIFICABILIDAD RESDNCL. (m²t)	EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMP. (m²t)	EDIFICABILIDAD COMERCIAL-TERCIARIA Y A. ECONÓMICAS (m²t)	Nº MÁX. VIVIENDAS
	62.797,27	56.016,45	47.613,98	4.481,32	3.921,15	486


DOTACIONES	
ESPACIOS LIBRES	SUP. SUELO (m²)
ZAV-1	479,91
ZV1	1.209,83
ZV2	1.871,83
ZV3	16.311,53
ZV-AJ-4	3.724,87
ZV5	3.144,77
ZV6	1.745,55
TOTAL	28.008,38

EQUIPAMIENTOS	SUP. SUELO (m²)
EEP	4.862,91
EEl	1.134,11
ES	1.458,61
ED	2.926,00
EC	492,46
TOTAL	10.874,09

VIARIO	SUP. SUELO (m²)
	38.280,11

INF. URBANAS	SUP. SUELO (m²)
CT1	16,25
CT2	16,25
CT3	16,25
CT4	16,25
CT5	16,25
TOTAL	81,25

SUP. SECTOR	140.041,10
-------------	------------


 Ayuntamiento de Jerez
 812182402500056
 Verificación de la integridad en: <https://www.sedelectronica.gob.es/avivallan>
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria del 24 de abril de 2022, al Particular 4 del Orden del Día.
 Juan Carlos Irujo Calmago, Sec. Gral. Pleno en funciones.
 Organo Apoyador: Junta Gobierno L.P.O.
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante: 06/05/2022



ETAPAS	FASES	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EQUIPAM. (m ² s)	SUP. VIARIO (m ² s)	SUELO NETO RESIDENCIA L (m ² s)	SUELO NETO TERCIARIO EXCLUSIVO (m ² s)
ETAPA 1		14.699,81	0,00	0,00	0,00	14.843,89	0,00	0,00
ETAPA 2	FASE A	19.324,00	8.373,36	4.497,79	0,00	4.361,27	4.924,35	4.839,62
	FASE B	15.576,56	8.582,08	0,00	4.060,11	980,52	10.514,95	0,00
	FASE C	20.366,23	8.708,38	4.878,32	0,00	4.121,14	11.746,83	0,00
	FASE D	18.052,29	10.947,57	6.869,64	0,00	2.282,47	8.843,80	0,00
	FASE E	19.098,25	10.730,69	7.362,02	0,00	3.439,01	8.281,90	0,00
	FASE F	32.923,96	8.674,38	4.400,61	6.813,98	8.251,81	11.315,11	2.330,71
		140.041,10	56.016,45	28.008,38	10.874,09	38.280,11	55.626,94	7.170,33

ETAPAS	FASES	Nº MÁX. VIVIENDA S RENTA LIBRE	Nº MÁX. VPO	EDIF. RESIDENCIAL (m ² t)	EDIF. TERCIARIA COMPAT. (m ² t)	EDIF. TERCIARIA EXCLUSIVA (m ² t)	APROVECH. SUBJETIVO PATRIM. (UA)
ETAPA 1		0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
ETAPA 2	FASE A	45	0	4.519,46	1.053,45	2.800,46	9.726,67
	FASE B	74	0	7.653,35	928,73	0,00	9.514,07
	FASE C	75	0	7.776,17	932,21	0,00	9.648,57
	FASE D	28	84	10.164,05	783,52	0,00	5.938,02
	FASE E	26	84	9.947,27	783,41	0,00	2.945,94
	FASE F	70	0	7.553,69	0,00	1.120,69	10.403,12
		318	168	47.613,98	4.481,32	3.921,15	48.176,38

ETAPAS	FASES	COSTES POR YECTOS Y GESTIÓN (€)	CONEXIÓN SUR (€)	COSTES SINGULARES EXTERIORES (€)	APLICACIÓN ART. 11.1.8. NNUU PGOU (€) (*)	COSTES INTERIORES DE URB. (€)	COSTES TOTALES INCLUIDO IVA (€)
ETAPA 1		381.399,26	211.439,03	2.572.933,11	0,00	1.445.869,11	4.611.640,51
ETAPA 2	FASE A	76.167,44	0,00	0,00	512.109,29	581.276,37	1.169.553,11
	FASE B	74.502,59	0,00	0,00	500.915,70	95.507,55	670.925,84
	FASE C	75.555,81	0,00	0,00	507.996,98	571.124,20	1.154.676,99
	FASE D	46.499,32	0,00	0,00	312.636,67	461.301,59	820.437,59
	FASE E	23.068,99	0,00	0,00	155.103,61	591.083,04	769.255,64
	FASE F	81.464,54	0,00	0,00	547.724,15	956.853,77	1.586.042,46
		758.657,96	211.439,03	2.572.933,11	2.536.486,39	4.703.015,63	10.782.532,13

(*) La aportación se determinará en la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- ÁMBITO. SECTOR PP. GUADALCACÍN I
- LÍMITE PLAN DE ETAPAS